

PROYECTO RESIDENCIAL “MALECÓN LA PAZ”

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

El Proyecto La Paz está ubicado sobre la Avenida La Paz 1435 -1439 Urbanización Leuro en el distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a las viviendas existentes de 8 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 525.00 m².

Edificación cumple con las condiciones de sismoresistencia dispuestas por el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas municipales, conforme a la aprobación de anteproyecto.

1. ESTACIONAMIENTOS:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el certificado de parámetros, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 3 niveles.

Desde la Av. La Paz, a través de una rampa vehicular con pendiente de 15.00%, accedemos a la primera bolsa de estacionamiento en el sótano 01 en el nivel -3.88m; luego, por medio de una rampa de 14.96% de pendiente, se accede al segundo tramo a nivel -5.85m. A continuación, con una rampa de pendiente de 8.08 % se accede a la segunda bolsa de estacionamientos correspondiente al sótano 2 en el nivel -7.00m; luego, por medio de una rampa de 14.96% de pendiente, se accede al segundo tramo a nivel -8.85m. Finalmente, con una rampa de pendiente de 8.08% se accede a la tercera bolsa de estacionamientos correspondiente al sótano 3 en el nivel -10.00m; luego, por medio de una rampa de 14.96% de pendiente, se accede al segundo tramo a nivel -11.85m

Los estacionamientos han sido distribuidos en plazas simples de acuerdo a los parámetros urbanísticos y respetando las normas del RNE.

*En la Norma A.010, Artículo 65º, literal A) del RNE se señala que:

Las dimensiones libres mínimas de un espacio de estacionamiento serán:

Cuando se coloquen:

Tres o más estacionamientos continuos, Ancho: 2.40 m cada uno

Dos estacionamientos continuos Ancho: 2.50 m cada uno

Estacionamientos individuales Ancho: 2.70 m cada uno

En todos los casos Largo: 5.00 m. y Altura: 2.10 m.

En la Norma A.010, Art. 65º, literal B) del RNE especifica que: “Los elementos estructurales podrán ocupar hasta el 5% del ancho del estacionamiento, cuando este tenga las dimensiones mínimas”

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 8 pisos y azotea con un total de 26 departamentos (de 1, 2 y 3 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el semisótano, dos departamentos flat; en el primer piso, tres departamentos flat; en el segundo al séptimo piso, tres departamentos flat y tres departamentos dúplex en el octavo piso y los aires del mismo (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires).

2.1 Ingreso

El ingreso al edificio es a través la Avenida La Paz. Se accede desde la Av. La Paz a través de una escalera que va desde el nivel $\pm 0.00\text{m}$ al nivel -1.25m . Así mismo se accede a través de una plataforma de discapacitados que va desde el nivel $+0.00\text{m}$ al nivel -1.25m , cumpliendo así con los requerimientos de accesibilidad.

Las dimensiones planteadas para la plataforma de discapacitados corresponden con lo señalado en el estudio de tráfico vertical que se presenta anexo a este documento, en cumplimiento con la normativa vigente.

2.2 Ascensor

Posee, además, un ascensor que atiende desde el sótano 03 hasta la azotea. El ascensor utilizado para este proyecto es un ascensor sin cuarto de máquinas, y con un sobre recorrido de 4.20m medidos desde el octavo piso hasta el cielo raso, lo cual permitirá un fácil acceso para la instalación del ascensor, el tablero de control y su mantenimiento. Por seguridad, se incluyen las llaves de bomberos para evacuación manual por el ascensor.

El acceso a las áreas de mantenimiento en el área de mantenimiento en azotea se realiza mediante una escalera de gato desde el hall común.

2.3 Escaleras

Todos los departamentos tienen acceso a la escalera 01 que empieza en el sótano 04 y termina en el octavo piso, esta escalera cuenta con una barrera de contención y direccionamiento ubicado en el semisótano, con la finalidad de que la evacuación se realice hacia el hall común ubicado en el semisótano que conecta con el lobby de recepción, permitiendo la evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.

2.4 Altura de Edificación

El predio ubicado con frente a la Ca. Italia que cuenta con una zonificación de Residencial de densidad Media (RDM) y tiene una altura máxima aprobada con 7 pisos.

El proyecto se acoge a los beneficios otorgados por la Ord. 539/MM, que en su artículo 7° indica el incentivo de incremento de área techada por construcción sostenible e incentivo de reducción de área mínima por unidad de vivienda y número de estacionamientos.

Siendo así, el proyecto contaría con un piso adicional siendo un total de 8 pisos + azotea. Ver ítem 03 de la presenta memoria de proyecto que se acoge al Incentivo CEPRES Tipo B.

Para tal efecto el expediente cumplirá con los siguientes requerimientos mínimos:

- Certificación internacional de sostenibilidad EDGE
- Criterios técnicos de diseño y construcción sostenible
- Uso público del retiro frontal
- Segregación de Residuos diferenciados
- Habilitación del retiro frontal
- Estacionamientos para bicicletas
- Azotea verde (40% del área utilizable de la azotea)

2.5 Área libre

La iluminación y ventilación de todos los ambientes habitables (salas, comedor y dormitorios), así como las áreas de servicio, lavanderías, cocinas de todas las unidades de vivienda se han resuelto hacia el exterior de la edificación, es decir hacia los frentes que dan hacia la calle y hacia las áreas abiertas internas.

Para el cálculo del área libre se está considerando el área techada del primer nivel de vivienda, en este caso el semisótano. Según los parámetros urbanísticos el proyecto debe tener 35% de área libre, pero el proyecto presenta 34.00%, sometemos a consideración de la comisión permitirnos llegar a 34.00 % en bien de mejorar la habitabilidad de los departamentos, ya que no afecta la correcta iluminación y/o ventilación de los ambientes internos.

3. INCREMENTO DE ÁREA TECHADA – BENEFICIOS DEL CEPRES TIPO B

El proyecto cuenta con una altura normativa de 7 pisos y se acoge al tipo de incentivo CEPRES TIPO B, incremento de área techada por construcción sostenible, incremento de área techada por uso público y reducción de área mínima por unidad de vivienda de la Ord. 539/MM.

Lo máximo que puede crecer el edificio es 1 piso.

3.1 Cálculo del incremento de área techada:

Se considera el área techada máxima normativa como la sumatoria del área techada por piso o nivel, correspondiente a la altura máxima normativa. No se considera para este cálculo el área techada de la azotea, los niveles de estacionamientos ni de los pisos adicionales.

Incremento del área techada=15% del área techada total de la edificación sostenible. (*)

(*) Sumatoria del área techada por piso o nivel correspondiente a la altura máxima normativa.

Área del terreno: 525.00m²

Área techada por piso: 525.00m² x 0.65% = 341.25 m² (El porcentaje de área libre según parámetro es 35%)

$$\begin{aligned} \text{A) Incremento del área techada} &= 15\% [7 \text{ pisos} \times 341.25 \text{ m}^2 + 342.52 \text{ m}^2 \\ \text{(SS)} &= 15\% (2\,388.75\text{m}^2 + 342.52 \text{ m}^2) \\ &= 15\% (2731.27 \text{ m}^2) \\ &= 409.69 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

B) Incremento de área techada por uso público =75.00m²

C) Área construida utilizada (8vo piso) =342.32m²

Área restante para certificado (A+B-C) =142.37m²

El proyecto utiliza en su piso adicional (8vo piso) un área de 342.83m², Por lo que no supera el total de incremento de área techada permitida en el terreno, por lo que se debe consignar en el Certificado de Promoción de edificaciones sostenibles un área remanente de 142.37m² que será entregado al propietario para su aplicación o disposición en otros inmuebles según lo establecido en el Art. 13° de la Ord. 539/MM.

4. REDUCCIÓN DE ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

El proyecto se encuentra ubicado en el sector urbano establecido en el Plano N°02 del Anexo 01 de la Ord. 539/MM.

Cálculo de la unidad mínima de vivienda:

Reducción de área mínima de vivienda = 15% del área mínima por unidad de vivienda según zonificación.

Según certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios las áreas mínimas de vivienda son las siguientes:

| DORMITORIOS | ÁREA MÍNIMA |
|---------------|--------------------|
| 3 DORMITORIOS | 130 m ² |
| 2 DORMITORIOS | 110 m ² |
| 1 DORMITORIOS | 80 m ² |

Luego, aplicando la reducción de 15%, las nuevas áreas mínimas que se aplicarán al proyecto son:

| DORMITORIOS | ÁREA MÍNIMA | | ÁREA MÍNIMA CON INCENTIVO |
|---------------|-------------------|--|---------------------------|
| 3 DORMITORIOS | 130m ² | 130m ² - (130.m ² x 15%) | 110.5 m ² |
| 2 DORMITORIOS | 110m ² | 110m ² - (110m ² x 15%) | 93.5 m ² |
| 1 DORMITORIOS | 80m ² | 80m ² - (80m ² x 15%) | 68 m ² |

El proyecto cuenta con viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios aplicando el área mínima con incentivo.

5. REDUCCIÓN DEL NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS:

El proyecto contempla 36 plazas de estacionamientos ubicados en 3 sótanos; a los cuales se accede a través de rampas vehiculares con pendientes entre 15.00%, 14.96% y 8.08%; los estacionamientos, han sido distribuidos en plazas simples y dobles.

5.1 Cálculo de Número de Estacionamientos mínimos para viviendas

El proyecto cumple con el número de estacionamientos requeridos de 1 estacionamiento por cada vivienda de 1 y 1.5 estacionamientos por cada vivienda de 2 y 3 dormitorios.

| | | |
|---|------|----|
| 11 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento | = 11 | |
| 09 (de 2 Dorm) x 1.5 estacionamiento | = 14 | |
| 6 (de 3 Dorm) x 1.5 estacionamientos | = 09 | |
| <hr/> | | |
| TOTAL | = 34 | |
| NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS | = | 34 |
| NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO | = | 40 |

6. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS

6.1 Estacionamientos de bicicleta uso residencial

El proyecto cumple con el número de estacionamientos de bicicletas requeridos de 1 estacionamiento por cada vivienda de 1 y 2 dormitorios, 2 estacionamientos por cada vivienda de 3 dormitorios

| | | |
|--|------|----|
| 11 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento | = 11 | |
| 09 (de 2 Dorm) x 1 estacionamiento | = 09 | |
| 6 (de 3 Dorm) x 2 estacionamientos | = 12 | |
| <hr/> | | |
| SUB TOTAL 1 | = 32 | |
| TOTAL | = 32 | |
| NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA REQUERIDOS | = | 32 |
| NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA DEL PROYECTO | = | 38 |

7. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

7.1 Departamentos Semisótano piso: 01 unidad.

Departamento SS01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -1.25 m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, sala con terraza, comedor, cocina, clóset de lavado, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado con jardín, dormitorio 01 con clóset y baño 01 incorporado con jardín.

Departamento SS02:

Departamento tipo dúplex t, ubicado en el nivel -1.20 m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Escritorio, sala con jardín, comedor, kitchenette, clóset de lavado, baño de visita, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado.

Departamento SS03:

Departamento tipo duplex, ubicado en el nivel -1.20 m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Escritorio, sala con jardín, comedor, kitchenette, clóset de lavado, baño de visita, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado.

7.2 Departamentos Primer piso: 01 unidad.

Departamento 101:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.50m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, sala, comedor, Kitchenette, baño de visita, clóset de lavado, dormitorio principal con walking clóset y baño principal incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño 01 incorporado.

Departamento 102:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.50m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, sala, comedor, Kitchenette, baño de visita, clóset de lavado, baño familiar, dormitorio principal con walking clóset y baño principal incorporado y dormitorio 01 con clóset.

7.3 Departamentos del Segundo al Séptimo piso: 21 unidades.

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel + 4.25, +7.00, + 9.75, +12.50, +18.00

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, sala, comedor, Kitchenette, baño de visita, clóset de lavado, dormitorio principal con walking clóset y baño principal incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño 01 incorporado.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel + 4.25, +7.00, + 9.75, +12.50, +18.00

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, sala, comedor, cocina, clóset de lavado, baño de servicio, baño de visita, dormitorio principal con walking clóset y baño principal incorporado y dormitorio 01 con clóset, estar, baño familiar, dormitorio 01 con closet y dormitorio 02 con closet.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel + 4.25, +7.00, + 9.75, +12.50, +18.00

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Escritorio, sala, comedor, kitchenette, clóset de lavado, baño de visita, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado.

7.4 Departamentos del Octavo piso: 03 unidades.

Departamentos 801:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +20.75 y +23.50m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, sala – comedor con balcón, kitchenette, hall, baño familiar, dormitorio principal con clóset, dormitorio 01 con clóset, sube escalera, sala de recreación, depósito, jardinera, baño 01, patio-lavandería, baño de servicio, jardinera.

Departamentos 802:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +20.75 y +23.50m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, sala – comedor con balcón, cocina con depósito y baño de servicio, dormitorio principal con baño principal y escritorio, sube escalera, estar, jardinera, bar, depósito y baño de servicio.

Departamentos 803:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +20.75 y +23.50m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, sala – comedor con balcón, cocina, lavandería, dormitorio principal, baño principal, sube escalera, sala de recreación, jardinera, gimnasio con clóset de gimnasio y baño de gimnasio incorporado, hall, baño de estar, estar, jardinera.

8. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 2.15 y 7.65m Aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficaz de distribución de agua, según las especificaciones contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El edificio cuenta además con gabinetes y sistema para agua contra incendios.

Las instalaciones eléctricas serán convencionales empotradas, trifásica, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono.

9. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Av. La Paz 1435 - 1439 Urb. Leuro

Distrito: Miraflores

9.1 Áreas y linderos:

| | |
|-----------------------------------|--|
| A. Área Terreno | 525.00 m ² |
| B. Por el frente (Av. La Paz) | Línea recta de 15.00ml. |
| C. Por el lado derecho entrando | Línea recta de 35.00ml, linda con Propiedad de Terceros |
| D. Por el lado izquierdo entrando | Línea recta de 35.00ml, linda con Propiedad de Terceros. |
| E. Por el fondo | Línea recta de 15.00ml, linda con Propiedad de Terceros. |

10. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| SÓTANO 04 (Cuarto de bombas) | 362.67 m ² |
| SÓTANO 03 (estacionamientos) | 518.41 m ² |
| SÓTANO 02 (estacionamientos) | 517.50 m ² |
| SÓTANO 01 (estacionamientos) | 505.63 m ² |
| SEMISÓTANO | 346.51 m ² |

| | |
|---|------------|
| 1ER. PISO | 345.32 m2 |
| 2DO. PISO | 345.32 m2 |
| 3ER. PISO | 345.32 m2 |
| 4TO. PISO | 345.32 m2 |
| 5TO. PISO | 345.32 m2 |
| 6TO. PISO | 345.32 m2 |
| 7MO. PISO | 345.32 m2 |
| 8VO. PISO | 345.35 m2 |
| AZOTEA | 149.91 m2 |
| TOTAL ÁREA TECHADA | 5159.54 m2 |
| *Otras instalaciones | 95.45 m2 |
| Cisterna de agua de Consumo doméstico + Cisterna de agua contra incendio + Cámara de bombeo + Cámara de Homogenización 1 , 2 y 3 + Cisterna de Agua Tratada | |
| TOTAL ÁREA TECHADA +OTRAS INSTALACIONES | 5159.54 m2 |
| AREA LIBRE (34.00%) | 178.49 m2 |

* * *